

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

EIENDOMSUTVIKLINGSSELSKAP BREKSTAD METRO AS

Rådmannens innstilling

1. Kommunestyret godkjenner vedlagte stiftelsesdokument, åpningsbalanse og aksjonæravtale mellom Ørland kommune, FosenKraft AS og AHA Eiendom AS. Kommunen kjøper aksjer for kr 960 000.
2. Aksjekapital finansieres av ubundne kapitalfond.

Sakens bakgrunn og innhold

En av strategiene i kommuneplanens samfunnsdel 2013-2026 sier at man skal skape et attraktivt bosted med bolyst for en økende befolkning. Ørland skal være et attraktivt bosted for dagens innbyggere og nye innbyggere, som forsvarsansatte, i tillegg til å fremstå som en attraktiv forstad til Trondheim. Kommen skal lykkes med å skape et attraktivt bosted som foretrekkes framfor andre alternative bosted, og reduserer pendlingsandelen til kommunen gjennom blant annet å satse på å utvikle en attraktiv og bærekraftig kystby med urbane kvaliteter. Nordmenns flyttmønster går fra landsbygda til tettsteder og fra tettsteder til byer. Derfor er utvikling av en attraktiv, urban og bærekraftig kystby Brekstad en viktig strategi for å lykkes med å skape et attraktivt bosted for en økende befolkning.

Områderegulering av Brekstad sentrum, som vedtatt i kommunestyret 28.05.2015, har som formål å legge til rette for befolkningsvekst og fortetting av sentrum samtidig som urbane kvaliteter skal ivaretas og videreutvikles til fordel for miljøet.

Flere restaurerings- og byggeprosjekter er planlagt og noen er allerede påstartet i Brekstad sentrum. Det ser foreløpig ut som private eiendomsutviklere holder en grei byggetakt i deler av sentrum. I andre deler av sentrum, spesifikt søndre del, har administrasjonen vurdert det dithen at Ørland kommune bør ta en mer aktiv rolle i utviklingsarbeidet. Hurtigbåtterminalen og tilliggende område, som leder inn mot Yrjars gate, er særdeles viktig siden dette er inngangsportalen til Brekstad og Ørland. En attraktivt og innbydende løsning i dette området blir viktig for bosteds- og besøksattraktivitet.

Administrasjonen har vært i samtaler med interessenter som vil være med på å sette fokus på utvikling av inngangsportalen. FosenKraft AS, eid av Bjugn og Ørland kommune, har ervervet tomten nord for fergeoppstillingsplassen (67/262) og har vedtak om et slikt samarbeid. Det er i første omgang denne tomten det er snakk om å utvikle i fellesskap. FosenKraft har en formålsparagraf om at en del av overskuddet skal brukes til utvikling i

eierkommunene. AHA Eiendom AS har ervervet flere eiendommer nord for FosenKrafts eiendom og har derved interesse i å se at nabotomter utvikles. Ørland kommune planlegger ny hurtigbåtterminal og er opptatt av at «inngangspartiet» til kystbyen blir attraktivt.

Administrasjonen har ved hjelp av innleid forretningsrådgiver og advokat utarbeidet og forhandlet den vedlagte aksjonæravtalen som allerede er signert av to av de tre aksjonærene.

Administrasjonens vurdering

Det er bra for bolyst, det er bra for handel og det er bra for næringslivet generelt at Brekstad blir et attraktivt sted å bo, å jobbe, å besøke og å drive næring. Det er derfor viktig for Ørland kommune at sentrum utvikles i riktig retning. Spørsmålet er derfor hvordan vi skal bevege oss fra dagens Brekstad til det ønskede Brekstad. Ørland kommune har hverken ressurser eller kompetanse til å stå for selve byggingen: dette er det vanlig at private interesser tar seg av. En framgangsmåte i sentrumsutvikling, som har vært benyttet med hell i andre byer, er et privat offentlig samarbeid gjennom et eiendomsutviklingsselskap. Det er en praktisk måte å komme seg fra visjoner til konkrete utbyggingsplaner.

Det er nettopp gjennom et slikt eiendomsutviklingsselskap at administrasjonen har tatt mål av seg å være proaktiv i området. Aksjonæravtalen har som formålsparagraf å utvikle søndre del av Brekstad sentrum med spesiell fokus på å utvikle en attraktiv inngangsportal til Brekstad. Ørland kommune blir en minoritetsaksjonær i selskapet selv ved stiftelsestidspunktet. Realiteten er at kommunen sannsynligvis ikke vil være i stand til å være med på øke aksjekapitalen gjennom ytterlige investeringer. Derfor vil kommunen bli en stadig mindre aksjonær i selskapet. Likevel er det i avtalen spesifisert at Ørland kommune skal ha styreplass(er).

Ørland kommune bør delta i Metro Brekstad AS slik at den proaktivt kan bidra til å skaffe utvikling i kystbyens viktigste område. Siden det i dette området er mange interesser som rådhus, hurtigbåtterminal, fergeleie, politi, tinghus og private eiere, vil det være nyttig for kommunen å være med på å diskutere og å drive fram løsninger innad i selskapet i stedet fra utsiden -- og da kun i en regulerende kapasitet.

Administrasjonen har framforhandlet en særskilt innløsningsrett for Ørland kommune da formålet med aksjonærposten er å bidra til utvikling i området – ikke å sitte som langsiktig eier av en næringseiendom.

Skulle kommunen velge å ikke investere i selskapet vil de to andre partene likevel forme et selskap sammen – da uten innsyn og medbestemmelsesrett fra kommunen annet enn gjennom reguleringsplan og byggetillatelse.

Det er rådmannens anbefaling at Ørland kommune blir medeier i selskapet og slik deltar aktivt i eiendomsutviklingen.

- 1 Oversiktskart for 67/262
- 2 Stiftelsesprotokoll og aksjonæravtale